



楼市观察家

第237期



近日,龙湖冠寓和万科泊寓两大国内领先的长租公寓品牌落地石家庄,而在此前,万科、绿地、招商局、世联行等多家企业纷纷公布了布局雄安新区长租公寓市场的消息。目前,从中央到地方,各级政府不断推出各类鼓励租赁市场发展的政策,为租购并举的住房制度培育“土壤”。在房价高企,购房市场不断收紧调控的大背景下,长租公寓为房企转型打开了一扇门,但产品市场定位是否合理、租房者是否买账还需要时间验证。

布局 品牌长租公寓抢滩河北市场

6月11日,石家庄龙湖微信公众号推送了一条题为《龙湖冠寓——石门首映献礼青春》的文章,宣告该品牌产品正式落地石家庄。据了解,龙湖冠寓第一家店主打年轻市场,推出17-33平方米不等多种主题房型,并且可以做到从装修到配置设施的定制服务。

同样是在6月份,石家庄万科与石家庄市住建集团签署战略合作框架协议,双方将在长租公寓领域形成深度合作,满足不断扩大的租赁住房需求。同时,万科泊寓首店正式落地石家庄。

与龙湖冠寓类似,万科泊寓首店同样主打年轻市场,定位为“适合多种居住需求的城市青年聚集地”。该店将大部分空间

预留作为公共文化空间和生活配套,“让青年人能够轻松享受城市中美丽的风景和有温度的居住空间”。

不仅是石家庄,雄安新区作为新设立的国家级新区,在建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度方面具有先天优势。去年以来,多家房企公布了其在雄安新区的长租公寓发展计划。

据了解,万科于2017年10月注册成立了“雄安万科企业投资有限公司”,宣布将以长租公寓等业务参与雄安新区建设。今年1月3日,绿地集团宣布雄安绿地铂骊公寓项目的初步选址,计划将原有建筑面积约5700平方米,改造为120间可拎包入住的服务式人才精装公寓。

政策 从土地到政策力推房屋租赁

看好房屋租赁市场的不只是房企。今年4月8日,省会住房租赁服务平台正式上线运行,该平台由石家庄市住建局房产交易中心和建行联合打造。据了解,建行“CCB建融家园”平台已经覆盖了全省11个地市以及雄安新区。

租房租赁市场的发展离不开政策的支持。十九大报告提出,加快建立租购并举的住房制度,强调“房子是用来住的”。2017年中央经济工作会议指出,要发展住房租赁市场特别是长期租赁,保护租赁利益相关方合法权益,支持专业化、机构化住房租赁企业发展。

在河北,6月5日,河北省印发的《深化

住房制度改革工程活动方案》提出,培育和发展住房租赁市场,选取石家庄市、廊坊市为试点城市,启动住房租赁服务平台建设;完善住房公积金制度,优先满足租房和刚性自住购房提取;联合专业机构对共有产权住房开展研究。

记者从安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台了解到,在土地市场,为了鼓励发展租赁住房,石家庄、保定等地在国有建设用地出让时制定了限地价、竞自持的政策,并已经有多宗土地成功出让。同时,各地还出台了多种租房补贴政策,对城市住房困难群体、引进人才等进行针对性补贴,允许鼓励提取公积金用于租房。

观察 长租公寓产品定位应因地制宜

传统开发商之外,市场上还存在大量专门从事租赁的新兴企业,比如独立创业的魔方、YOU+、链家推出的自如等。目前,长租公寓运营主体已经按类别形成五类明显的参与者:资产派(新派公寓等),开发商派(万科泊寓、龙湖冠寓等)、中介背景派(链家自如、我爱我家相寓等)、酒店派(华住城家、铂涛寓趣等)和年轻的创业派(YOU+、湾流等)。江湖戏称“五大门派”。虽然不少品牌长租公寓已经在广州深圳等一线城市取得了不少经验,但这些长租公寓产品能否适应河北市场还需要观察。

在采访中,不少受访者认为价格将是他们是否选择品牌长租公寓的重要原因。以龙湖冠寓为例,据了解,其在石家庄的第一家店面的租金水平是小一居1700元/月,大一居40平方米左右2500元/月。而周边的两室租金大概1600元,一室租金则在1100元。

石家庄本地一位从事房屋租赁的从业者认为,品牌长租公寓为租房者提供丰富的公共空间、社交平台以及学习成长的服务,为租房者提供了很好的选择,但租房同样也是用来住的,不应盲目高端化。



■ 利锋 聊宅

不看“五证”不买房

高利锋

今天我们来讲一个买房时最大的基本常识:不看“五证”不买房。

无论是刚需还是改善,买套房子,动辄上百万的投入,普通人可能一辈子只经历这一次,由于没有经验可以参考,许多人都无从下手。甚至,一出手,就犯了个致命的错误,那就是图便宜,买了五证不全的房子。结果,各种烦恼随之而来。

我有一个朋友杨先生,这两天就拿着广告单页告诉我,开发商当时描绘的楼盘蓝图已经成了泡影。

原来,为了孩子大学毕业后工作需要,杨先生2015年在西安买了一套房,他本以为能很快住上新房,却没想到拖了两年多仍没网签,更可气的是,最近开发商还起诉了他,要求解约。因为,这两年房价大涨,开发商明显是想耍赖,不想以之前的价格卖给他了。

事实上,五证不全的房子,还有好几个隐患:

1. 房产证办理不下来。

因为缺少五证的房子在房管局是没办备案的。后续的户口落地、孩子入学等等都将无法落实。

2. 房屋属性不明确。

如果开发商没有五证,购房者很难了解到真实的房屋性质。有的不良开发商,会有意混淆、隐瞒房子是商业用地还是住宅用地。因为,商业用地,不仅土地使用年限短,还要支付商业水电费和较高的契税。

3. 没办法从银行贷款。

缺少五证的楼盘在银行那里属于资质不全的,根本就不会通过你的贷款申请。

4. 最可怕的是,项目烂尾、资金链断裂,不良开发商骗钱、跑路。

因为《商品房预售许可证》未拿到之前,楼盘是禁止销售的,而且无法办理银行贷款。这最终会导致开发商的资金回笼周期拉长,随时出现资金断裂、项目烂尾、甚至卷款跑路的情况。

正是因为上面这些原因,我们在买房的时候,很多人都会提醒你,一定要注意核查楼盘的五证是否齐全。但是对于很多新手来说,这个“五证”指的究竟是哪5个呢?

1.《国有土地使用证》2.《建设用地规划许可证》3.《建设工程规划许可证》4.《建筑工程施工许可证》5.《商品房预售许可证》

目前,全国范围内的整治房地产市场乱象专项行动,正在如火如荼进行。事实上,早在今年5月份,省住建厅印发《关于开展全省商品房预(销)售专项排查整治的通知》,其中明确要整顿的“销售现场违规行为”第一条就是:“未按要求公示有关证件(《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》)以及商品房买卖合同示范文本等”。

当然,如果你觉得上面的5个证件一口气记不住的话,不用怕,只要看它有没有预售证就行了,因为没有前面的4个证,是办不了预售证的。

最后,需要特别提醒你的是,预售证一定要看清它的预售范围,确保自己所购买的房屋在预售范围之内。

多家房企落子布局河北长租公寓市场开始起步

本报记者 张静涛

河北省老科协建设分会第二届会员代表大会圆满结束

本报讯(记者张静涛)7月18日,由河北省老科协建设分会主办、河北方舟工程项目管理有限公司、河北新生活养老服务有限公司协办,方舟新基源健康管理公司筹办的河北省老科协建设分会第二届会员代表

大会在省会石家庄圆满举行。会议审议通过了建设分会工作报告、第二届《河北省老科协建设分会章程》及章程修订案说明;选举产生建设分会二届一次理事会理事、常务理事、副会长、常务副会长、会长、

秘书长、专家顾问委员会等。此外,会议还听取了专家对“雄安新区规划纲要”解读,深刻了解了雄安新区规划纲要内容和深刻含义,对标建设行业发展提出了新要求和新思路。



关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题